



Notre Mission :  
Informer et conseiller  
sur le droit du logement

• les particuliers

- les locataires
  - du parc privé
  - HLM
- les propriétaires
  - occupants
  - bailleurs
  - les occupants à titre gratuit

• les acteurs de l'habitat

- les élus
- les services logements
- les travailleurs sociaux
- les associations



Nos 17 000 consultations  
2006

- Accessions : 8 %
- Location : 80 %
- Fiscalité : 2 %
- Copropriété : 6 %
- Urbanisme : 2 %
- Voisinage : 2 %

# L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse...* N° 19 – JANVIER 2008



Agréée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



## A.D.I.L. DU VAR

### "DALO"

#### **DROIT OPPOSABLE AU LOGEMENT c'est parti !**

*Tandis que le comité de suivi de la loi sur le logement opposable dans un rapport au Président de la République formule plusieurs recommandations les contours de la loi se précisent avec la parution des décrets d'application.*

Réclamée par nombre d'associations regroupées autour d'une plate forme pour le droit au logement opposable, la loi instituant le droit au logement opposable, baptisée DALO par les spécialistes fut promulguée le 5 mars 2007 après remise du rapport au Président de la République du haut comité pour le logement des personnes défavorisées.

Cette loi organise les voies de recours dans le cadre du circuit de demande d'attribution d'un logement HLM.

L'article premier de la loi pose le principe selon lequel le droit au logement décent et indépendant est garanti pour les personnes résidant régulièrement sur le territoire et qui ne sont pas en mesure d'accéder par leurs seuls moyens à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir.

Le droit au logement d'engagement de principe qualifié devient «opposable» c'est-à-dire que la loi donne au citoyen des voies de recours à l'encontre de l'Etat garant du droit au logement ; situation faut-il le souligner totalement inédite au plan international.

La loi a donné au citoyen des voies de recours qui seront ouvertes progressivement.

Trois échéances sont fixées

#### **Première étape au 1<sup>ER</sup> Janvier 2008 : le recours amiable devant "la Commission Départementale de Médiation"**

La loi prévoit qu'à défaut d'offre de logement social par la commission d'attribution d'un organisme HLM, le demandeur peut saisir une commission de médiation créée auprès du préfet dans le cadre d'un recours gracieux, avant un recours contentieux devant le Tribunal administratif.

Cette commission doit être créée dans chaque département avant le 1<sup>ER</sup> janvier 2008. La commission est saisie au moyen d'un formulaire (selon un modèle établi par un arrêté à paraître) ; elle rend sa décision dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande (délai porté à six mois dans les agglomérations de plus de 300 000 habitants).

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux

**Pour le Var, la Commission de Médiation est en place depuis le 7 janvier.  
Le délai d'instruction des demandes est de 6 mois.**

Si la commission reconnaît le demandeur de logement comme prioritaire et devant se voir attribuer un logement en urgence, **elle détermine en tenant compte de ses besoins et de ses capacités les caractéristiques de ce logement** et transmet sa décision au préfet.

Si la commission estime que le demandeur de logement est prioritaire mais qu'une offre de logement n'est pas adaptée, elle transmet au préfet cette demande pour que soit proposée un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

**1 / Le préfet** après avis des maires des communes concernés transmet le dossier du demandeur désigné par la Commission à un organisme bailleur disposant de logement correspondant à la demande.

**Les publics concernés :**

1/ la loi prévoit que le recours amiable est ouvert **sans délai aux demandeurs de bonne foi** se trouvant dans l'une **des cinq situations suivantes**. Un décret d'application du 28/11/2007 apporte des précisions à la définition de ces différentes catégories de personnes prioritaires.

1° **Dépourvues de logement** ; la Commission devra apprécier le cas échéant la situation du demandeur au regard du logement ou de l'hébergement dont il peut disposer en vertu de l'obligation alimentaire entre des personnes unies par un lien étroit de parenté.

2° **Menacées d'expulsion sans relogement** ; le décret précise qu'il s'agit des personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice d'expulsion.

3° **Hébergées ou logées temporairement** dans un établissement ou un logement de transition ; sont visées les personnes hébergées de façon continue depuis plus de 6 mois ou logées dans un logement de transition depuis plus de 18 mois.

4° **Logées dans des locaux impropres à l'habitation** ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.

5° **Logées dans un local manifestement sur-occupé ou non décent pour un ménage ayant à charge un enfant mineur ou une personne handicapée.**

Le logement présente au moins un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou deux manquements aux critères de décence ou encore des normes de surface inférieure à celle exigée par la réglementation.

La Commission devra donc procéder à une étude approfondie au cas par cas de la situation des demandeurs. Ainsi elle pourra, par une décision spécialement motivée, désigner comme prioritaire une personne qui ne répondrait pas tout à fait aux caractéristiques requises par les textes.

2/ la Commission peut être saisie par les personnes satisfaisant aux **conditions réglementaires d'accès à un logement social** mais n'ayant reçu aucune proposition adaptée à l'issue d'un «**délai anormalement long**» (délai fixé au regard des circonstances locales par arrêté préfectoral).

3/ les demandeurs qui se sont vu refuser l'accès à une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

### **Deuxième étape 1<sup>ER</sup> Décembre 2008 : l'ouverture du recours contentieux.**

Le recours est ouvert en deux temps :

**A compter du 1<sup>er</sup> décembre 2008** pour les catégories de demandeurs de logement et d'hébergement considérés comme prioritaires.

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012** pour les autres demandeurs éligibles au logement social et qui n'ont pas reçu de réponse à leur demande à l'expiration du délai anormalement long.

Le recours contentieux s'exerce auprès du Tribunal administratif.

Le demandeur peut se faire assister par une association ayant pour objet l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Lorsqu'il constate que la demande de logement ou d'hébergement reconnue comme prioritaire par la commission n'a pas été satisfaite, le juge ordonne le logement, le relogement ou l'accueil dans une structure d'hébergement du demandeur par l'Etat éventuellement sous peine d'astreinte (versée à un fonds d'aménagement urbain destiné au logement social).

### **Suivi de la mise en œuvre de la loi.**

Un Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable a été institué.

Ce Comité, dans son premier rapport remis au Président de la République intitulé «franchir les étapes pour rendre le droit au logement opposable», formule un certain nombre de propositions :

- Réserver les logements en priorité aux demandeurs identifiés comme prioritaires par référence aux critères posés par le code de la construction (ne pas confondre avec les personnes prioritaires définies ci-dessus).

- Privilégier les outils qui permettent de résoudre les situations de logement indigne avec maintien des occupants dans les lieux ou le cas échéant avec un relogement à la charge des propriétaires.

- Promouvoir le conventionnement avec des propriétaires bailleurs privés.

- Permettre à l'Etat d'exercer le droit de préemption urbain sur tout territoire où il constate un déficit de logement sociaux.

Prochain dossier, la procédure DALO.

\*\*\*\*\*

**Contact :**

M Pierre SICOT, juriste en charge de la rubrique "*l'Adil communique*"  
Pour toutes informations complémentaires **écrire à :**

**[communiqu@adil83.org](mailto:communiqu@adil83.org)**

Pour contacter l'A.D.I.L.:

Siège social Toulon  
Maison de l'habitat  
5 Rue Racine  
Tél : 0825.77.88.77 (0,15€/minute)  
Fax : 04.94.22.65.81  
Internet : [www.adil83.org](http://www.adil83.org)

Antenne Draguignan  
Maison de l'habitat  
90, Avenue Jean Boyer  
Tél : 04.98.10.53.63  
Fax : 04.98.10.53.64  
Internet : [www.adil83.org](http://www.adil83.org)